

## CÁLCULO DO ITBI DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM LEILÃO JUDICIAL

05 MARÇO 2020

## AUTORES

IVANA COELHO BOMFIM  
SÓCIA / RIO DE JANEIROLARISSA BARRETO VADNJAL MORAES  
ADVOGADA / RIO DE JANEIRO

A aquisição onerosa de imóveis é fato gerador do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pago pelos compradores. A alíquota desse tributo municipal varia entre 2 e 5% do valor da transação ou do valor de referência do imóvel (calculado com base no que cada prefeitura considera seu valor de mercado) – o que for maior.

Na aquisição de imóveis em hasta pública, via leilões judiciais, é comum que os valores de compra fiquem muito abaixo da média do mercado, em virtude da própria lógica do processo. Com isso, a cobrança do ITBI sobre o valor de referência atribuído pelas prefeituras acaba resultando no pagamento de um tributo bem maior do que o calculado com base no preço efetivamente pago pelo comprador.

Nesses casos, algumas cidades, como Rio de Janeiro e Brasília, já preveem que a base de cálculo do ITBI seja o valor da arrematação. O Judiciário também tem decidido nesse sentido e determinado que o ITBI seja calculado com base no valor da arrematação do bem, não no valor de referência ou valor venal atribuído pela prefeitura.

Os compradores de imóveis em leilões judiciais precisam ficar atentos a essa questão. Caso a guia para pagamento do ITBI seja emitida pela prefeitura considerando outra base de cálculo que não o preço efetivamente pago na arrematação, cabe avaliar o questionamento judicial do valor.

